

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF RALF

769605-9984



Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNINGEN

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt efter kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Ralf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2000-08-16.
Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Salongen 2, Malmö kommun.
Föreningens gatuadresser: Scaniaplatsen 3, 211 17.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening). Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Protector genom Osséen försäkringsmäklare.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Conny Torstensson	Ordförande	2017
Börje Börbo	Ledamot	2017
Jan Urwitz	Ledamot	2017
Ulrik Wehtje	Ledamot	2017
Jesper Bach	Suppleant	2017
Margareta Borgström	Suppleant	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda sammanträden samt ett konstituerande.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander.

Valberedning

Erik Nielsen Dahl och Anne Berthold Bach valdes vid årsstämman 2016.

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Salongen 2 har en tomtareal om 668 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 2001, inflyttning påbörjades 2002.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2002. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnad har totalt 15 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 1 lokal samt garage med 16 platser.

Den totala boytan uppgår till 1 972 kvm bostadsarea. Lokalytan är 105 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken 3 rum och kök

8 stycken 4 rum och kök

1 stycken 5 rum och kök

1 stycken 6 rum och kök

1 stycken 7 rum och kök

1 styck lokal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-10. 15 medlemmar var närvarande och 13 (en genom fullmakt) lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Diskussionen med NCC angående ansvar för den tidigare fasaden har fortsatt under året och en förlikning mellan parterna har ingåtts under våren 2017.

h

Utfört underhåll

Under året har en terras tillhörandes en lägenhet renoverats p g a vattenläcka. Alla stammar har spolats rena i förebyggande syfte och även en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Trädgården har genomgått en översyn med upprensning och några nya planteringar som resultat.

Framtida underhåll

Föreningen har upprättat en underhållsplan för perioden 2011-2021 och använder den som sitt huvudsakliga styrdokument för underhåll. Enligt planen förväntas inga större åtgärder under 2017. Merparten av de i planen identifierade åtgärderna bedöms uppträffa efter 2020.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 21 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Inga överlåtelser har ägt rum under 2016.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet år 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes ej under 2016. Årsavgiften är 693 kr/kvm. Någon avgiftshöjning för 2017 är inte planerad.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	1 833	1 818	2 872	1 828	1 802
Årets resultat	- 154	- 3 422	1 137	578	137
Totalt eget kapital	57 786	57 940	61 362	60 225	59 647
Balansomslutning	78 210	81 812	80 200	80 065	79 479
Soliditet	73,9%	70,8%	76,5%	75,2%	75,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	76 553	76 964	77 376	77 788	77 914
Taxeringsv., byggnader och mark	42 354	38 092	38 092	38 092	39 131
Taxeringsvärde, byggnader	29 126	26 914	26 914	26 914	30 629
Årsavgift kr/kvm	693	693	693	693	648
Bankskuld	19 940	23 440	18 440	18 440	18 448
Bankskuld kr/kvm	10 112	11 886	9 351	9 351	9 355
Belåningsgrad	47%	62%	48%	48%	47%
Räntekostnad, %	0,72%	0,79%	2,08%	3,90%	3,97%
Likvida medel	1 613	4 806	2 772	2 253	1 539
Likviditet	341%	123%	198%	163%	112%
Kassaflöde, kr/kvm	347	441	409	339	124
Avsättning yttre fond, kr/kvm	56	56	56	55	57

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

W

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 270 000	1 581 355	-489 803	-3 421 637
Disp. enl. stämmobeslut			-3 421 637	3 421 637
Ianspråktagande år 2016 av yttre fond		-461 920	461 920	
Avsättning år 2016 yttre fond		116 788	-116 788	
Årets resultat				-154 058
Belopp vid årets utgång	60 270 000	1 236 223	-3 566 308	-154 058

Av medlemsinsatser utgör 40 755 400 insatser och 19 514 600 upplåtelseavgift

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 911 440
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-116 788
Uttag från fond yttre underhåll, motsvarande periodiskt underhåll	461 920
Årets resultat	-154 058
Till stämmans förfogande	-3 720 366

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-3 720 366
--	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

h

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 832 990	1 818 120
Summa rörelseintäkter		1 832 990	1 818 120
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 122 379	-4 562 923
Övriga externa kostnader	6	-319 088	-28 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-411 906	-411 906
Summa rörelsekostnader		-1 853 373	-5 003 579
Rörelseresultat		-20 383	-3 185 459
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 010	22 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 685	-258 336
Summa finansiella poster		-133 675	-236 178
Resultat efter finansiella poster		-154 058	-3 421 637
Årets resultat		-154 058	-3 421 637

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	76 552 542	76 964 448
Summa materiella anläggningstillgångar		76 552 542	76 964 448
Summa anläggningstillgångar		76 552 542	76 964 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 109	20 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	36 546	21 280
Summa kortfristiga fordringar		43 655	41 474
Kassa och bank		1 613 389	4 806 019
Summa omsättningstillgångar		1 657 044	4 847 494
SUMMA TILLGÅNGAR		78 209 586	81 811 942

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 270 000	60 270 000
Fond för yttre underhåll		1 236 223	1 581 355
Summa bundet eget kapital		61 506 223	61 851 355
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 566 308	-489 803
Årets resultat		-154 058	-3 421 637
Summa ansamlad förlust		-3 720 366	-3 911 440
Summa eget kapital		57 785 857	57 939 915
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut	11	19 940 000	19 940 000
Summa långfristiga skulder		19 940 000	19 940 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	3 500 000
Leverantörsskulder		144 039	169 497
Skatteskulder		0	75
Övriga skulder		71 215	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	268 475	262 455
Summa kortfristiga skulder		483 729	3 932 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 209 586	81 811 942

✓

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnaden skrivs av enligt rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 180 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	180 år	linjär
-----------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Hyra lokaler	324 292	305 428
Hyra garage	127 800	133 480
Årsavgift från bostadsrätter	1 366 670	1 366 668
Debiterad vattenkostnad	2 880	2 880
Fastighetsskatt	8 107	8 107
Överlåtelse och pantförskrivelser	888	1 556
Övriga intäkter	2 353	1
Summa	1 832 990	1 818 120

h

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2016	2015
Driftskostnader, spec. not 3	631 237	601 244
Löpande underhåll, spec. not 4	29 222	36 372
Periodiskt underhåll, spec. not 5	461 920	3 925 307
Summa	1 122 379	4 562 923

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
El	18 558	19 373
Uppvärmning	191 485	165 423
Vatten och avlopp	31 196	43 552
Avfallshantering	4 864	5 606
Samf Riberstads, debitering sopsugsanläggning	8 699	10 384
Samf. Riberstads VA avgift	10 340	0
Samfällighet Riberstads	16 150	36 959
Service Sopsugsanläggning, Envac	0	2 983
Avgift samfälligheten Salongen Garaget	39 601	34 502
Hissbesiktning	731	719
Serviceavtal Hiss, larmmottagning	11 245	10 874
Fastighetsförsäkring	25 719	24 800
Kabel TV	4 308	5 611
Telia Internet	15 907	14 637
Fastighetsförvaltning enligt avtal	13 055	13 189
Fastighetsförvaltning utöver avtal	44 346	28 404
Lokalvård enligt avtal	44 370	43 023
Lokalvård utöver avtal	395	3 091
Avtal klottersanering	0	2 613
Trädgårdsskötsel utöver avtal	17 382	0
Fastighetsskatt lokaler	25 540	32 920
Kommunal fastighetsavgift (lägenheter)	19 021	18 644
Fastighetsjour	1 610	1 479
Förbrukningsinventarier	18 750	0
Förbrukningsmaterial	1 840	8 000
Telefon, hiss	2 615	2 311
Extern revisor	11 631	12 375
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	7 399	18 608
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	32 134	31 247
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 030	4 030
Administrativa kostnader	7 416	5 887
Bolagsverket, ändringsanmälan	900	0
Summa	631 237	601 244

h

Not 4 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2016	2015
Uh/Rep bostäder VVS	2 970	0
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	1 122	0
Uh/Rep Installationer värme	9 873	0
Uh/Rep Installationer hissar	8 229	0
Uh/Rep Installationer Tele/TV/Porttele	4 538	6 291
Uh/Rep Installationer lås & larm	1 720	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt	0	28 675
Uh/Rep Markytor, gräsytor	770	406
Summa	29 222	36 372

Not 5 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll med periodiskt intervall. Motsvarande belopp tas från fond för yttre underhåll.

	2016	2015
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. fasader	388 439	3 925 307
Planerat Uh/Rep Bostäder VVS	16 781	0
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	30 119	0
Planerat Uh/Rep Markytor	26 581	0
Summa	461 920	3 925 307

Not 6 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Advokat och rättegångskostnader	319 088	28 750
Summa	319 088	28 750

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning byggnader	411 906	411 906
Summa	411 906	411 906

h

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	71 434 000	71 434 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 434 000	71 434 000
Ingående avskrivningar	-3 469 552	-3 057 646
Årets avskrivningar	-411 906	-411 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 881 458	-3 469 552
Utgående redovisat värde	67 552 542	67 964 448
Bokfört värde byggnader	67 552 542	67 964 448
Bokfört värde mark	9 000 000	9 000 000
	76 552 542	76 964 448
Taxeringsvärde byggnader	29 126 000	26 914 000
Taxeringsvärde mark	13 228 000	11 178 000
	42 354 000	38 092 000

Fastighetsbeteckningar: Salongen 2
Marken innehas med äganderätt.
Vårdeår: 2002 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 989	0
Förutbetald Digital-TV	5 130	0
Förutbetald kostnad bostadsrätterna	4 030	0
Övriga förutbetalda kostnader	4 397	21 280
Summa	36 546	21 280

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats % 2016-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,65	3 månaders	13 500 000	0
Stadshypotek	0,65	3 månaders	5 000 000	0
Stadshypotek	0,65	3 månaders	1 440 000	0
			19 940 000	0

Kortfristig del av långfristig skuld 0 kronor (3.500.0000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 19.940.000 kronor.

h

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 940 000	24 940 000
	24 940 000	24 940 000
Eventualförpliktelser		
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	554	954
Upplupen räntekostnad	30 863	27 064
Upplupen kostnad el	1 929	2 000
Förutbetalda hyror och avgifter	223 129	220 437
Upplupet arvode extern revision	12 000	12 000
Summa	268 475	262 455

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Diskussionen med NCC angående ansvar för den tidigare fasaden har fortsatt under året och en förlikning mellan parterna har ingåtts under våren 2017.




Malmö 2017- 04 - 25



Conny Torstensson
Ordförande



Börje Börbo



Jan Urwiz



Ulrik Wehtje

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-12



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ralf, org.nr. 769605-9984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ralf för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ralf för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Viika tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 12 maj 2017



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor